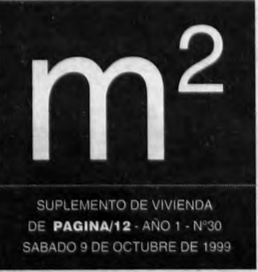
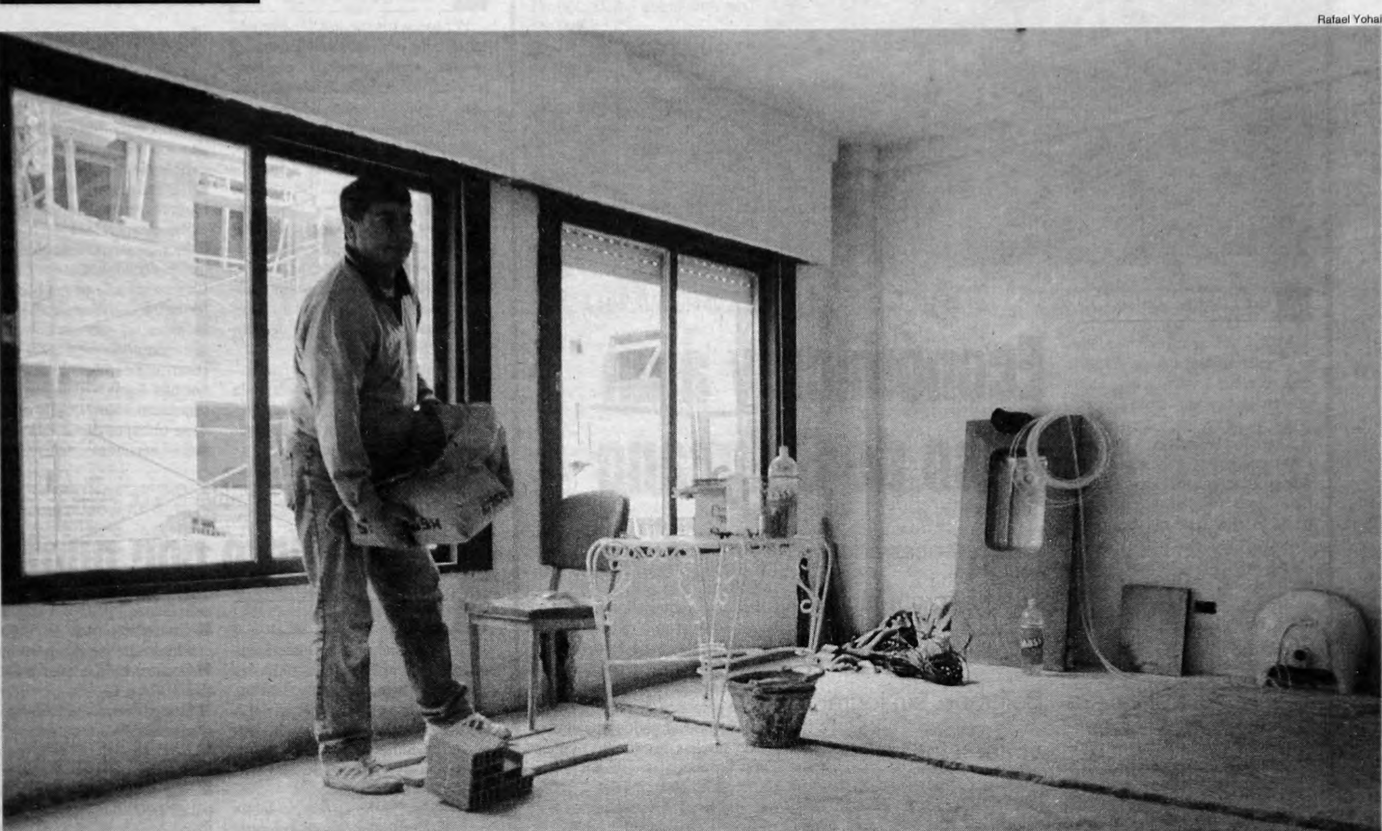


Rafael Yohai



El Gobierno de la Ciudad encaró un plan para transformar las villas de emergencia porteñas en barrios urbanizados, con participación de sus habitantes en las obras y apuntando a radicarlos en las mismas zonas que hoy ocupan. En esta primera etapa beneficiará a 1500 familias, pero hay otras 22.300 esperando la misma salida.

DESDE ABAJO

Gonzalo Martinez



Cotizaciones en Villa Ortúzar

VENTAS	
Un ambiente	$ 23.000 a 30.000
Dos ambientes	$ 38.000 a 47.000
Tres ambientes	$ 45.000 a 55.000
ALQUILERES	
Un ambiente	$ 220 a 250
Dos ambientes	$ 320 a 360
Tres ambientes	$ 400 a 450

Valores de departamentos. Fuente: Inmobiliaria Vega y Gala Propiedades.

VILLA ORTUZAR, UNA OPORTUNIDAD

Económico y a un paso de Belgrano

m² Por Claudio Zlotnik

Quedó encerrado entre el progreso de Villa Urquiza y Belgrano, sin lograr atraer a los inversores. Pero la extensión del subte le dará otra chance.

Villa Ortúzar ofrece verdaderas oportunidades para adquirir una vivienda a valores más bajos que en otras zonas de la Capital, como en la vecina Villa Urquiza o la cercana Belgrano. A pasos de Chacarita y con varias avenidas que la circundan, el barrio da también la posibilidad de un rápido traslado a las áreas más neurálgicas de la ciudad.

Las avenidas Chorroarín y De los Incas, la calle Elcano y las vías del F.C. Urquiza son los límites de Villa Ortúzar. Y la avenida Triunvirato, una especie de columna vertebral que atraviesa el barrio. Justamente, en varios tramos de Triunvirato se levantan las zonas comerciales de Villa Ortúzar. También es sobre las avenidas que se encuentran los escasos edificios que se erigen en el barrio.

Por enorme mayoría, en Villa Ortúzar ganan las casas bajas. Pero, a diferencia de otros barrios de la Capital, éstas mantienen la estructura de cuando fueron construidas. Se ven pocas viviendas recicladas y escasos dúplex. "No hubo interés de los inversores. Por diferentes motivos –como la prohibición para levantar edificios altos–, las constructoras dejaron de lado al barrio. Pero pasado el tiempo, Villa Ortúzar se ha convertido en una buena oportunidad para quienes desean pasar de ser inquilinos a propietarios", comentó a este suplemento Rubén Murano, de la inmobiliaria Gala.

En efecto, por cada metro cuadrado, en Villa Ortúzar se paga entre 800 y 1000 pesos, contra los 1100-1300 pesos que cada metro cuesta en Villa Urquiza, aunque también es cierto que las construcciones de Urquiza son de calidad superior y esta cualidad encarece los valores. Para encontrar edificios de departamentos hay que dirigirse especialmente a las avenidas Triunvirato y De los Incas. Las casas también están a precios accesibles. Se consiguen desde los 70 mil pesos y las hay de hasta 300 mil.

Por su característica fabril –en la zona llegaron a radicarse muchas pequeñas y medianas industrias y depósitos–, en Villa Ortúzar se encuentra una gran cantidad de galpones disponibles, que quedaron desalojados tras el cierre de muchas de aquellas pymes. Esos galpones se ubican entre Chorroarín y las vías del ferrocarril, que dividen a Ortúzar de Chacarita. "Es verdad que el barrio quedó estancado. No tuvo el crecimiento que mostró Urquiza o Parque Chas. Pero confiamos en que en algún momento llegarán las inversiones. Creo que la extensión del subte "B" podría ayudarnos", se esperanza Diego Vega, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre. Vega se refería a la ampliación que posibilitará que el subte llegue hasta Triunvirato y avenida De los Incas hacia mediados del 2001. Como sucedía años antes con los pueblos en que la llegada del ferrocarril ayudó a su desarrollo. En Villa Ortúzar confían en que el subte tuerza su destino.

PLAN URBANO Y SOCIAL PARA L

Las topadoras

m² Por Miguel Angel Fuks

La transformación de v de una estrategia que, de sólo 1500 familias,

Por todos los medios buscan evitar que las realizaciones encaradas se consideren propuestas electorales. Recuerdan que la transformación de villas y lugares de emergencia en barrios comenzó en 1984, con planes de la Comisión Municipal de la Vivienda y participación de otros organismos oficiales. "Se trata de una transformación que dejó atrás la utilización de topadoras, característica de anteriores administraciones de la ciudad de Buenos Aires y que impulsa una verdadera integración", dijo a **m²** el arquitecto Héctor Carlos Ibáñez, gerente de Promoción Social Urbana.

Los objetivos son:

- Mejorar la calidad de vida de la gente, adecuando las condiciones habitacionales y del medio ambiente al estándar de la ciudad.
- Propender a la constitución física y social de los asentamientos precarios.
- La radicación definitiva de los pobladores, respetando su voluntad de permanencia.
- Incorporar a la comunidad a la toma de decisiones.

La experiencia tuvo en cuenta las formas de agrupamiento y las resoluciones; el reconocimiento de lo que incorporaron, y la aplicación de criterios flexibles, sustentados por normas legales y administrativas imprescindibles. Los 18 sitios donde se trabaja ocupan una superficie de 294 hectáreas y tienen 86.112 ha-

LAS PREVISIONES PARA ESTE AÑO

El plan punto por punto

m² Por M. A. F.

La urbanización de 30 hectáreas de tierras ocupadas, integrándolas en la trama urbana, fue prevista entre los objetivos para este año. La Gerencia de Promoción Social Urbana, dependiente de la Comisión Municipal de Vivienda, reseñó a **m²** otros aspectos:

- Programa de viviendas colectivas, 847 unidades, en parte en proyecto y licitación.
- Programa de vivienda cáscara individual por sistema mixto, 64 unidades.
- Liberación de traza de la autopista AU.7, asentamientos Lacarra y Villa Piletones, con un programa de 130 viviendas individuales ejecutadas por AUSA a través de la Secretaría de Producción y Servicios.
- Programa de relocalización de la villa 26, que beneficia a 120 familias.
- Reordenamiento parcelario de 12.000 metros cuadrados.
- Apertura de 400 metros de calles, que permitirá la relocalización de 166 familias.
- Pavimentación de 4842 metros con la SeProS, a través de la Dirección General de Obras Públicas.
- Construcción de 19.594 metros cuadrados de pasajes peatonales.
- Construcción de plazas en las villas 21-24 y 15.
- Centro de Acción Familiar Infantil en villa 20.
- Ejecución de 17.000 metros de aceras.
- Plan de mantenimiento y mejoras para 12.000 familias, con 9000 metros de provisión de agua, 10.500 de desagüe cloacal y otros tantos de desagüe pluvial.
- Arbolado en aceras, 1700.
- Programa Trabajar para 236 personas.
- Renovación de 4 conventillos en el barrio de La Boca.
- Normalización de juntas vecinales.
- Relevamiento poblacional en las siguientes villas: Los Piletones, 6, 1-11-14, 3, 6, del Trabajo y Zavaleta.
- Programa de emergencia habitacional con créditos hipotecarios por 3,5 millones de pesos para beneficiar a 200 familias.
- Compra de 7 hectáreas de tierras, con una inversión de 3,6 millones de pesos.



Cotizaciones en Villa Ortúzar

VENTAS	
Un ambiente	$ 23.000 a 30.000
Dos ambientes	$ 38.000 a 47.000
Tres ambientes	$ 45.000 a 55.000
ALQUILERES	
Un ambiente	$ 220 a 250
Dos ambientes	$ 320 a 360
Tres ambientes	$ 400 a 450

Valores de departamentos. Fuente: Inmobiliaria Vega y Gala Propiedades.

VILLA ORTUZAR, UNA OPORTUNIDAD

Económico y a un paso de Belgrano

m² Por Claudio Zlotnik

Quedó encerrado entre el progreso de Villa Urquiza y Belgrano, sin lograr atraer a los inversores. Pero la extensión del subte le dará otra chance.

Villa Ortúzar ofrece verdaderas oportunidades para adquirir una vivienda a valores más bajos que en otras zonas de la Capital, como en la vecina Villa Urquiza o la cercana Belgrano. A pasos de Chacarita y con varias avenidas que la circundan, el barrio da también la posibilidad de un rápido traslado a las áreas más neurálgicas de la ciudad.

Las avenidas Chorroarín y De los Incas, la calle Elcano y las vías del F.C. Urquiza son los límites de Villa Ortúzar. Y la avenida Triunvirato, una especie de columna vertebral que atraviesa el barrio. Justamente, en varios tramos de Triunvirato se levantan las zonas comerciales de Villa Ortúzar. También es sobre las avenidas que se encuentran los escasos edificios que se erigen en el barrio.

Por enorme mayoría, en Villa Ortúzar ganan las casas bajas. Pero, a diferencia de otros barrios de la Capital, éstas mantienen la estructura de cuando fueron construidas. Se ven pocas viviendas recicladas y escasos dúplex. "No hubo interés de los inversores. Por diferentes motivos –como la prohibición para levantar edificios altos–, las constructoras dejaron de lado al barrio. Pero pasado el tiempo, Villa Ortúzar se ha convertido en una buena oportunidad para quienes desean pasar de ser inquilinos a propietarios", comentó a este suplemento Rubén Murano, de la inmobiliaria Gala.

En efecto, por cada metro cuadrado, en Villa Ortúzar se paga entre 800 y 1000 pesos, contra los 1100-1300 pesos que cada metro cuesta en Villa Urquiza, aunque también es cierto que las construcciones de Urquiza son de calidad superior y esta cualidad encarece los valores. Para encontrar edificios de departamentos hay que dirigirse especialmente a las avenidas Triunvirato y De los Incas. Las casas también están a precios accesibles. Se consiguen desde los 70 mil pesos y las hay de hasta 300 mil.

Por su característica fabril –en la zona llegaron a radicarse muchas pequeñas y medianas industrias y depósitos–, en Villa Ortúzar se encuentra una gran cantidad de galpones disponibles, que quedaron desalojados tras el cierre de muchas de aquellas pymes. Esos galpones se ubican entre Chorroarín y las vías del ferrocarril, que dividen a Ortúzar de Chacarita. "Es verdad que el barrio quedó estancado. No tuvo el crecimiento que mostró Urquiza o Parque Chas. Pero confiamos en que en algún momento llegarán las inversiones. Creo que la extensión del subte "B" podría ayudarnos", se esperanza Diego Vega, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre. Vega se refería a la ampliación que posibilitará que el subte llegue hasta Triunvirato y avenida De los Incas hacia mediados del 2001. Como sucedía años antes con los pueblos en que la llegada del ferrocarril ayudó a su desarrollo. En Villa Ortúzar confían en que el subte tuerza su destino.

PLAN URBANO Y SOCIAL PARA LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Las topadoras quedaron atrás

m² Por Miguel Angel Fuks

La transformación de villas de emergencia en barrios forma parte de una estrategia que, por ahora, apunta a resolver las necesidades de sólo 1500 familias, mientras otras 22.307 esperan alguna salida.

Por todos los medios buscan evitar que las realizaciones encaradas se consideren propuestas electorales. Recuerdan que la transformación de villas y lugares de emergencia en barrios comenzó en 1984, con planes de la Comisión Municipal de la Vivienda y participación de otros organismos oficiales. "Se trata de una transformación que dejó atrás la utilización de topadoras, característica de anteriores administraciones de la ciudad de Buenos Aires y que impulsa una verdadera integración", dijo a **m²** el arquitecto Héctor Carlos Ibáñez, gerente de Promoción Social Urbana.

Los objetivos son:

■ Mejorar la calidad de vida de la gente, adecuando las condiciones habitacionales y del medio ambiente al estándar de la ciudad.

■ Propender a la constitución física y social de los asentamientos precarios.

■ La radicación definitiva de los pobladores, respetando su voluntad de permanencia.

■ Incorporar a la comunidad a la toma de decisiones.

La experiencia tuvo en cuenta las formas de agrupamiento y las resoluciones; el reconocimiento de lo que incorporaron, y la aplicación de criterios flexibles, sustentados por normas legales y administrativas imprescindibles. Los 18 sitios donde se trabaja ocupan una superficie de 294 hectáreas y tienen 86.112 habitantes, que conforman 22.307 familias. El más grande es Barracas (villa 21-24), con 65,5 hectáreas y 12.312 pobladores, pero el más populoso es Bajo Flores (villa 1-11-14), porque viven 16.505 en 46,7 hectáreas. El de menor extensión es Riachuelo (villa 26) con 510 personas en poco más de media hectárea.

Hasta ahora, los emprendimientos apuntan a resolver las necesidades de 1500 familias, probablemente con 4 miembros cada una. La obtención de datos para elaborar diagnósticos se hizo con censos y relevamientos, que incluso sirvieron para votar y designar representantes en distintos lugares.

El primer paso consistió en practicar aberturas básicas, o sea anchos mínimos de vía pública, superficies libres y valores de ocupación del suelo y las construcciones. En la mayoría de los casos, las trazas sujetas a ese procedimiento estaban ocupadas por viviendas precarias, cuyos habitantes debieron ser relocalizados –otros aguardan esa instancia– de acuerdo con las posibilidades del lugar. Esto obligó a concertar pautas de intervención, reubicar familias y efectuar demoliciones parciales.

La adjudicación de 64 viviendas en el barrio Bajo Flores y los desplazamientos organizados con la junta vecinal y la comunidad, permitieron liberar y pavimentar 900 metros de calles. Allí también se previó ejecutar unas 700 unidades habitacionales. En el barrio Fátima (villa 3), tareas sobre la avenida Riestra y la calle Batlle y Ordóñez sirvieron para completar la red cloacal.

En 192 lotes de Barracas hubo coparticipación de la Secretaría de Promoción Social; la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (a través de la cátedra de Construcción y programación de obra); el Plan Trabajar y la Mutual Flor de Ceibo. El esfuerzo propio de los vecinos, en ciertos casos con materiales proporcionados por organismos del Gobierno de la Ciudad, permitió llevar adelante la infraestructura, los movimientos de suelo, pavimentos, dotación de redes de agua, cloacas, electricidad, gas y equipamiento. Hay viviendas en diferentes etapas de realización, en las que docentes y alumnos de la FADU ejercieron la dirección de 40 losas.

Ibáñez destacó la autoconstrucción en Lugano (villa 20), por ahora en 26 viviendas unifamiliares. Se aplicó un sistema mixto, en el que la empresa constructora tuvo a su cargo el movimiento del suelo, las fundaciones y la infraestructura. Por esfuerzo mutuo se hizo la planta baja y las terminaciones, previéndose que la planta alta se haga después de las adjudicaciones y las mudanzas. Resultaron beneficiadas las familias afectadas por la apertura de las calles Barros Pazos y Fonrouge y la demolición total practicada como consecuencia del reordenamiento parcelario. En cuanto a la capacitación, corrió por cuenta de la Escuela Técnica José Luis Delpini, a raíz del convenio que suscribió con la Secretaría de Educación porteña.

Muchos pasillos de villas dejaron de ser peatonales para convertirse en calles por las que comenzaron a circular camiones de recolección de basura. En aquellas que bordean los barrios se realizarán escuelas, salas de primeros auxilios y hasta espacios para el esparcimiento. En el de Bajo Flores se estimó un costo de 300 pesos el metro cuadrado, con la infraestructura antes citada y sobre pavimento, para lo cual también se otorgan facilidades de pago.

El entrevistado prefirió no comentar qué puede llegar a significar la suspensión del Fonavi (Fondo Nacional de la Vivienda), imaginada en el proyecto de presupuesto para el 2000 por Roque Benjamín Fernández, ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos. Espera que "el próximo gobierno constitucional asegure fondos para seguir construyendo" (y aunque no trasunta su intención de voto, el mismo parece cantado).

Viviendas para la operatoria Fonavi se harán en los lugares señalados. Para quienes afrontan dificultades, por diferentes circunstancias, el Banco Ciudad otorga préstamos hipotecarios de hasta 30.000 pesos, a 15 años de plazo, con una tasa del 6 por ciento anual, cuya devolución puede pactarse con una cuota inicial mensual de 220 pesos, que luego disminuye a 180.

■ En el Bajo Flores ya se adjudicaron 64 viviendas y se pavimentaron 900 metros de calles.

LAS PREVISIONES PARA ESTE AÑO

El plan punto por punto

m² Por M. A. F.

La urbanización de 30 hectáreas de tierras ocupadas, integrándolas en la trama urbana, fue prevista entre los objetivos para este año. La Gerencia de Promoción Social Urbana, dependiente de la Comisión Municipal de Vivienda, reseñó a **m²** otros aspectos:

■ Programa de viviendas colectivas, 847 unidades, en parte en proyecto y licitación.

■ Programa de vivienda cáscara individual por sistema mixto, 64 unidades.

■ Liberación de traza de la autopista AU.7, asentamientos Lacarra y Villa Piletones, con un programa de 130 viviendas individuales ejecutadas por AUSA a través de la Secretaría de Producción y Servicios.

■ Programa de relocalización de la villa 26, que beneficia a 120 familias.

■ Reordenamiento parcelario de 12.000 metros cuadrados.

■ Apertura de 400 metros de calles, que permitirá la relocalización de 166 familias.

■ Pavimentación de 4842 metros con la SeProS, a través de la Dirección General de Obras Públicas.

■ Construcción de 19.594 metros cuadrados de pasajes peatonales.

■ Construcción de plazas en las villas 21-24 y 15.

■ Centro de Acción Familiar Infantil en villa 20.

■ Ejecución de 17.000 metros de aceras.

■ Plan de mantenimiento y mejoras para 12.000 familias, con 9000 metros de provisión de agua, 10.500 de desagüe cloacal y otros tantos de desagüe pluvial.

■ Arbolado en aceras, 1700.

■ Programa Trabajar para 236 personas.

■ Renovación de 4 conventillos en el barrio de La Boca.

■ Normalización de juntas vecinales.

■ Relevamiento poblacional en las siguientes villas: Los Piletones, 6, 1-11-14, 3, 6, del Trabajo y Zavaleta.

■ Programa de emergencia habitacional con créditos hipotecarios por 3,5 millones de pesos para beneficiar a 200 familias.

■ Compra de 7 hectáreas de tierras, con una inversión de 3,6 millones de pesos.









LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

quedaron atrás

illas de emergencia en barrios forma parte
por ahora, apunta a resolver las necesidades
mientras otras 22.307 esperan alguna salida.



■ En el Bajo Flores ya se adjudicaron 64 viviendas y se pavimentaron 900 metros de calles.

bitantes, que conforman 22.307 familias. El más grande es Barracas (villa 21-24), con 65,5 hectáreas y 12.312 pobladores, pero el más populoso es Bajo Flores (villa 1-11-14), porque viven 16.505 en 46,7 hectáreas. El de menor extensión es Riachuelo (villa 26) con 510 personas en poco más de media hectárea.

Hasta ahora, los emprendimientos apuntan a resolver las necesidades de 1500 familias, probablemente con 4 miembros cada una. La obtención de datos para elaborar diagnósticos se hizo con censos y relevamientos, que incluso sirvieron para votar y designar representantes en distintos lugares.

El primer paso consistió en practicar aberturas básicas, o sea anchos mínimos de vía pública, superficies libres y valores de ocupación del suelo y las construcciones. En la mayoría de los casos, las trazas sujetas a ese procedimiento estaban ocupadas por viviendas precarias, cuyos habitantes debieron ser relocalizados –otros aguardan esa instancia– de acuerdo con las posibilidades del lugar. Esto obligó a concertar pautas de intervención, reubicar familias y efectuar demoliciones parciales.

La adjudicación de 64 viviendas en el barrio Bajo Flores y los desplazamientos organizados con la junta vecinal y la comunidad, permitieron liberar y pavimentar 900 metros de calles. Allí también se previó ejecutar unas 700 unidades habitacionales. En el barrio Fátima (villa 3), tareas sobre la avenida Riestra y la calle Batlle y Ordóñez sirvieron para completar la red cloacal.

En 192 lotes de Barracas hubo coparticipación de la Secretaría de Promoción Social; la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (a través de la cátedra de Construcción y programación de obra); el Plan Trabajar y la Mutual Flor de Ceibo. El esfuerzo propio de los vecinos, en ciertos casos con materiales proporcionados por organismos del Gobierno de la Ciudad, permitió llevar adelante la infraestructura, los movimientos de suelo, pavimentos, dotación de redes de agua, cloacas, electricidad, gas y equipamiento. Hay viviendas en diferentes etapas de realización, en las que docentes y alumnos de la FADU ejercieron la dirección de 40 losas.

Ibáñez destacó la autoconstrucción en Lugano (villa 20), por ahora en 26 viviendas unifamiliares. Se aplicó un sistema mixto, en el que la empresa constructora tuvo a su cargo el movimiento del suelo, las fundaciones y la infraestructura. Por esfuerzo mutuo se hizo la planta baja y las terminaciones, previéndose que la planta alta se haga después de las adjudicaciones y las mudanzas. Resultaron beneficiadas las familias afectadas por la apertura de las calles Barros Pazos y Fonrouge y la demolición total practicada como consecuencia del reordenamiento parcelario. En cuanto a la capacitación, corrió por cuenta de la Escuela Técnica José Luis Delpini, a raíz del convenio que suscribió con la Secretaría de Educación porteña.

Muchos pasillos de villas dejaron de ser peatonales para convertirse en calles por las que comenzaron a circular camiones de recolección de basura. En aquellas que bordean los barrios se realizarán escuelas, salas de primeros auxilios y hasta espacios para el esparcimiento. En el de Bajo Flores se estimó un costo de 300 pesos el metro cuadrado, con la infraestructura antes citada y sobre pavimento, para lo cual también se otorgan facilidades de pago.

El entrevistado prefirió no comentar qué puede llegar a significar la suspensión del Fonavi (Fondo Nacional de la Vivienda), imaginada en el proyecto de presupuesto para el 2000 por Roque Benjamín Fernández, ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos. Espera que "el próximo gobierno constitucional asegure fondos para seguir construyendo" (y aunque no trasunta su intención de voto, el mismo parece cantado).

Viviendas para la operatoria Fonavi se harán en los lugares señalados. Para quienes afrontan dificultades, por diferentes circunstancias, el Banco Ciudad otorga préstamos hipotecarios de hasta 30.000 pesos, a 15 años de plazo, con una tasa del 6 por ciento anual, cuya devolución puede pactarse con una cuota inicial mensual de 220 pesos, que luego disminuye a 180.

CAL Y ARENA

Créditos

El Banco Ciudad de Buenos Aires y la Secretaría de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad presentarán el miércoles próximo las nuevas líneas de préstamo para la vivienda en el marco del Programa de Recuperación del Centro Histórico San Telmo-Monserrat. La Secretaría y el Banco generaron este programa orientado a promover dicha área, comprendida entre las avenidas de Mayo, Paseo Colón, Brasil y Bernardo de Irigoyen, y destinado a los vecinos que deseen adquirir o refaccionar sus viviendas en la zona.

Charla

El lunes 18 tendrá lugar una charla informativa sobre Control de gestión de emprendimientos arquitectónicos urbanos y suburbanos, posgrado que se dictará a partir del 25 de este mes en la FADU. El curso estará a cargo de los Arqs. Rodolfo, Marcos y Pablo Miglione y el Lic. Joaquín Zunino. El mismo se desarrollará en seis clases.

Curso

El 19 de octubre dará comienzo un curso sobre "Cómo ganar clientes con negociación", para encarar el crecimiento, posicionarse y obtener clientes en el mercado de la arquitectura y la construcción. El curso se dictará en la Sociedad Central de Arquitectos y propone herramientas, básicamente la Técnica de Harvard, para poder ganar una encomienda y resolver conflictos que aparezcan durante la concreción de una obra. Estará a cargo de la Arq. Alicia Falconi y la Lic. en Comercialización C. Saavedra.

Urbanística

Los countries, barrios cerrados, parques industriales y chacras forman parte de las realizaciones que en los últimos años frecuentemente se han llevado a cabo sin contar con los recaudos básicos imprescindibles para satisfacer normativas, la necesaria infraestructura y equipamiento o la transparencia de las operatorias. Para dar respuesta a las crecientes inquietudes de un amplio sector de profesionales y empresarios vinculados a la actividad, se ha constituido la Cámara Argentina de Emprendimientos Urbanísticos. La Comisión Directiva ha quedado integrada, en sus principales cargos, por el Arq. Mario Marambio como presidente y el Dr., Ing. y Arq. Gaio Bulat como vice.

NECESIDAD DE UN ESTRICTO CONTROL DEL USO DE RECURSOS

"El Fonavi no debe desaparecer"

Ahora en que se plantea su eliminación, un especialista sale en defensa de la herramienta de promoción de viviendas sociales.

m² | Por Jaime Enrique Portnoy *

La expresión más acabada del Estado Benefactor ha sido, sin lugar a dudas, el Fonavi, la herramienta que aquél creó y utilizó para proveer al sector necesitado de las llamadas "viviendas de interés social". Pero, con el correr de los años, este sistema fue castigado por distorsiones en su aplicación y así es como comenzó a derrumbarse a medida que se iban sucediendo diferentes ajustes estructurales, modificando el funcionamiento del sistema en términos políticos, institucionales, financieros y sociales.



Las últimas manifestaciones del candidato presidencial de la Alianza concretamente hablan de suprimir el Fonavi. Cabe entonces preguntarse: ¿debe ser el Estado quien conduzca la solución del problema de la vivienda para las clases sociales que luchan día a día para lograrla? Dada la cambiante situación que se advierte en el mundo y al cual nuestro país no es ajeno, ¿se conocerá como parte de los programas de quien resulte triunfante en las próximas elecciones una adecuación concreta y seria a las reales necesidades de la gente?

Como estrategia se puede decir que el Fonavi fue concebido con una doble finalidad: por un lado atender en teoría a los sectores de recursos insuficientes y por otro apoyar a las empresas constructoras en tanto productoras de las obras. Como se sostuvo en los discursos de la época, se lograba integración social por un lado y por otro incrementar la actividad económica.

Los constantes cambios, algunos apoyados en decisiones políticas de coyuntura y otros debido a dificultades financieras, llevaron a que la Subsecretaría de Vivienda por única vez formulara una serie de acertadas consideraciones acerca del funcionamiento del Fonavi como así también nuevos lineamientos de la política habitacional. Eso se lee en el decreto 690/92, que entiendo fue un intento serio aunque tuvo una vida muy corta. En ese cuerpo legislativo se reconoció la existencia de problemas de falta de eficacia, equidad y de transparencia en las adjudicaciones. Además, y como consecuencias de esto último, surgía la idea de transformar al Fonavi en una estructura realmente aplicada a dar acceso a la vivienda a la población más pobre.

Lo que se aprecia hasta ahora es que se aplicaron paliativos sin mucha consistencia para sus resultados finales. No se ha logrado que el Fonavi cumpla seriamente con sus objetivos. La descentralización carece de una verdadera orientación social y también económica. No se ha construido donde realmente se necesitaba y tampoco se ha utilizado como herramienta de apoyo para el desarrollo de actividades que significaran empleo y posibilidades de superar estados de pobreza y en muchos casos de indigencia.

El Sistema Federal de la Vivienda se limita a un cambio en el enfoque desde la producción de la vivienda hacia la demanda en el mercado. Los gobiernos provinciales no analizan en profundidad el tema de sus economías regionales y por ello no dan respuestas en los lugares en que hace falta, al existir grupos humanos carenciados o necesidades de apoyo para el desarrollo de actividades económicas en la región.

Pero el Fonavi debe existir. Su orientación, profundización y aplicación de los recursos debe ser motivo de un repaso en profundidad. El hecho de que, en la actualidad, los fondos se desvíen para otros cometidos no debe ser argumento para sostener que el Fonavi no sirve, o que es una herramienta de manejo político local con grupos de presión económica. Si ya ocurrió y existe constancia de ello, la experiencia recogida es un valioso elemento que permite saber qué es lo que debe hacerse para que el sistema funcione con eficiencia y sin sospechas.

La creación del Fonavi significó un aumento de los gastos públicos para la construcción de viviendas. Así podemos señalar que aumentó un 16 por ciento entre 1971 y 1975 a un 37 por ciento entre 1976 y 1985. Sin embargo, esta expansión se compensó al reducirse la construcción privada de viviendas. A pesar del crecimiento de los gastos públicos en viviendas, el número de casas construidas con recursos del Fonavi fue insuficiente para satisfacer la demanda: durante el período 1980-86 representaban entre el 10 por ciento y el 22 por ciento de las viviendas inseguras y hacinadas que se calcularon en 1980.

Durante los 22 años de actividad, el Fonavi afrontó tres grandes problemas:

1) En virtud de que el Fondo sólo financiaba casas nuevas, muchas familias de escasos recursos no han podido beneficiarse aun cuando los préstamos hayan estado subsidiados y concedidos a largos plazos. La Secretaría ha reconocido que se puede construir a más bajo precio.

2) Hay evidencias de que los costos unitarios de la construcción del Fonavi son mayores que los de las viviendas similares de financiamiento privado. Los largos períodos de construcción, los sitios elegidos muchas veces inadecuados y así también tecnologías y métodos obsoletos que se han empleado recurrentemente han sido citados como razones principales de estos mayores costos.

3) El Fonavi tiene una mala experiencia en el costo de recuperación de sus préstamos, lo que implica que las viviendas estaban totalmente subsidiadas. Esto en parte se debe a que las administraciones provinciales responsables de los cobros tienen poco interés en llevarlos a cabo y se agrega que gran parte de las construcciones carecen de título de propiedad por falta de una efectiva y profunda tarea de regularización dominial. Ello trae como consecuencia que no exista un título ejecutivo a favor del Estado, ya sea nacional, provincial o municipal, que permita exigir el pago.

¿Quién tiene razón? Que tenemos carencias que ya son verdaderas urgencias sociales no es ninguna novedad, incluso para el menos avisado. Que el presupuesto nacional debería reformularse adecuando las partidas a situaciones que no admiten excusas es también una verdad de a puño. Ya hemos visto cómo nuestro presupuesto que cada vez es más deficitario y que tiene una debilidad que parece congénita, genera una polémica que siempre ronda alrededor de lo mismo: *la cantidad*. Pero lo que no se discute es la *calidad del gasto* y he aquí el tema central del debate que no hemos tenido todavía. Porque de lo que se trata es de establecer, pero con la mayor rigurosidad posible, si lo que se gasta se lo hace bien, si los destinos son adecuados, si en el camino aparte de los despilfarros propios de estudios insuficientes y plagados de errores y defectos, no queda algo en el bolsillo de los funcionarios que deciden o ejecutan estas acciones. Insisto: este es el debate pendiente.

Finalmente, una constante del sistema fue que permanentemente privó el favoritismo político, cuya traducción en el buen idioma es que el Fonavi nunca ha podido cumplir con sus verdaderos objetivos.

*** Ingeniero civil U.B.A.
Presidente de la Comisión de Vivienda del Centro Argentino de Ingenieros y ex secretario de Vivienda de la Nación.**

UNIDADES DE ARQUITECTURA FLEXIBLE

Novedades en La Imprenta

Un edificio de departamentos con características particulares se está construyendo en el barrio denominado La Imprenta, entre las avenidas Libertador y Luis María Campos. El estudio de mercado realizado por las firmas encargadas de su desarrollo inmobiliario, Gaia Ingeniería y Tecnoconstructora, reveló la inexistencia en la zona de oferta de departamentos de dos ambientes, de muy buen nivel y generosas superficies, frente a una importante demanda de este tipo de unidad. La respuesta fue el diseño de un edificio compacto, con dos unidades por planta, de 67 m² cada una.

El gran atractivo de este lugar geográfico es su proximidad al Bosque de Palermo y a clubes de golf, tenis y otros deportes, la disponibilidad de medios de transporte e importantes centros de abastecimiento (supermercados y shopping), además de la cercanía a avenidas de circulación rápida.

El edificio contará con catorce unidades tipo y dos dúplex ubicados en su coronamiento. La unidad tipo está constituida por un living comedor, toilette, dormitorio en suite con vestidor, cocina y lavadero. Un balcón terraza de 6,35 x 2,10 metros, al que se accede desde el dormitorio, el living y la cocina, completa las comodidades de la unidad.

La ausencia de vigas y columnas en el interior de la unidad permite variaciones en el tipo de distribución. Entre las variantes ofrecidas, la primera es separar mediante un tabique el dormitorio y el living, unificar cocina y living comedor, colocando un mostrador o break con mesada de madera entre ambos. A esta solución básica, se le presenta como alternativa unificar dormitorio, living comedor y cocina generando un gran ambiente, dándole privacidad al dormitorio mediante una puerta corrediza. Las alternativas de esta arquitectura flexible, por otra parte, son tan variadas como puedan surgir de la imaginación del comprador.